PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de London

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2007

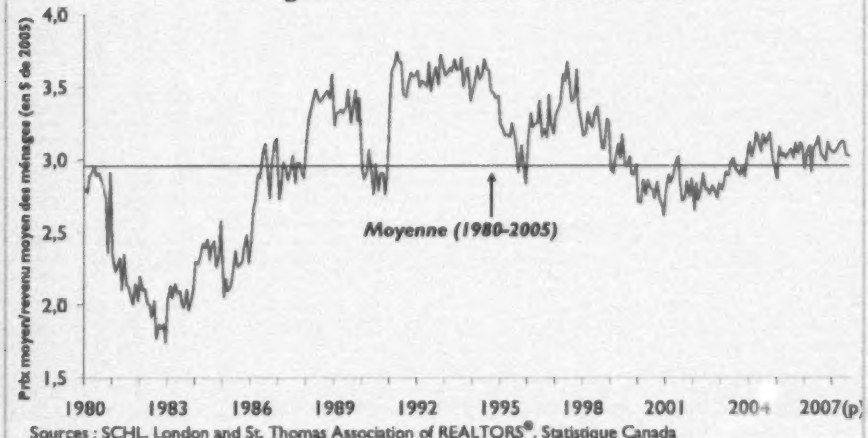
Marché de la revente

Ventes records

Dans la région de London, il se conclura 9 400 ventes de propriétés résidentielles par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) en 2007 – un sommet sans précédent. C'est 5,2 % de plus que le niveau atteint en 2006. La demande de logements pour propriétaire-occupant demeurera vive en 2008 : 9 050 transactions seront conclues, soit le deuxième résultat en importance jamais enregistré. Une vigoureuse croissance de l'emploi, le bas niveau des charges de remboursement hypothécaire et une abondance de choix pour les acheteurs sont les facteurs qui soutiendront le marché de la revente.

Figure 1

Les logements sont encore abordables



Sources : SCHL, London and St. Thomas Association of REALTORS®, Statistique Canada

Table des matières

1 **Marché de la revente**
Ventes records

3 **Marché du neuf**
Les mises en chantier vont diminuer mais elles resteront vigoureuses

4 **Tendances économiques**
Le taux de chômage diminue encore
La proportion de ménages capables d'accéder à la propriété a plafonné
Taux d'intérêt hypothécaires

6 **Resumé des prévisions**

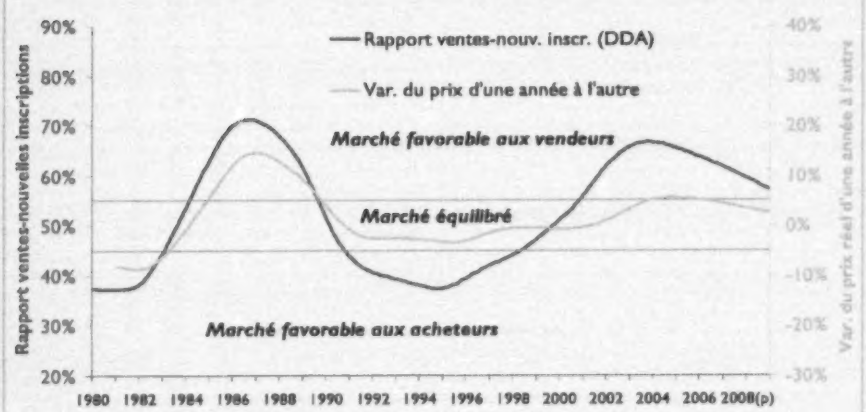
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2

Le marché sera favorable aux vendeurs en 2008



Sources : SCHL et London and St. Thomas Association of REALTORS®

La forte croissance de l'emploi et du revenu réel s'est conjuguée au coût relativement abordable des logements pour favoriser l'accession à la propriété dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de London. L'expansion de la demande de logements pour propriétaire-occupant a renforcé le marché de l'existant et accéléré la progression du prix moyen des habitations; celle-ci a été supérieure au taux d'inflation global.

Ces dernières années, malgré les hausses importantes du prix des logements, le rapport entre le prix de revente moyen et le revenu moyen des ménages est demeuré assez près de la moyenne observée pour la période allant de 1980 à 2005. Comme les taux hypothécaires prévus sont proches des niveaux actuels, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant restera robuste.

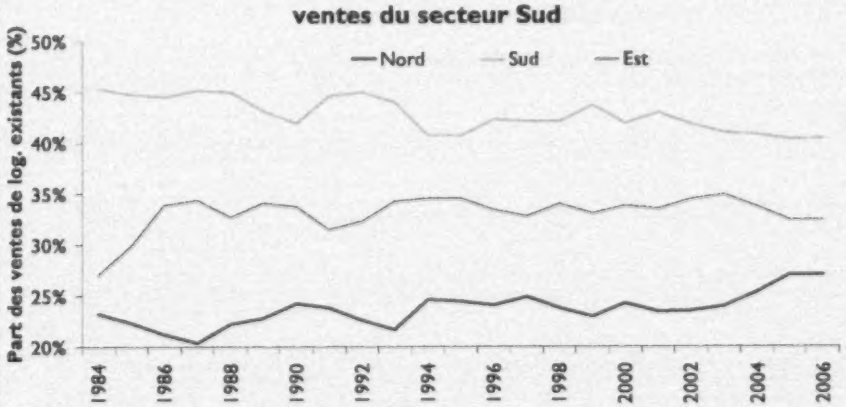
Le volume des nouvelles inscriptions augmentera de 2,8 % en 2007 et de 4,1 % en 2008, année où il battra le record établi en 1996 pour se hisser à 15 760. En raison du prix toujours croissant des logements, de nombreux propriétaires passeront à une habitation d'un cran supérieur. En 2008, le marché de l'existant favorisera encore les vendeurs, car le rapport ventes-nouvelles inscriptions se maintiendra au-dessus de 55 %. Le prix de revente moyen des propriétés montera de 6,5 % cette année; l'an prochain, il devrait avancer de 4,3 % et se chiffrer à 209 900 $. Même s'il demeurera favorable aux vendeurs, le marché de la revente continuera de tendre vers l'équilibre.

Les propriétés de prix élevé sont de plus en plus prisées par les acheteurs. En 2006, le prix de revente moyen d'un logement dans le secteur Nord de London dépassait de 24 % le prix moyen affiché pour l'ensemble de la RMR de London. Cette année-là, les transactions conclues dans ce secteur ont représenté 27 % du total des ventes dans la région, en comparaison de 20 % vingt ans auparavant. Les logements existants qui se trouvent dans le secteur Nord de London sont généralement plus chers qu'ailleurs dans la RMR.

La maison à deux étages est encore le type d'habitation le plus populaire dans la région de London. En 2006, près de 22 % des logements vendus étaient de ce type. En outre, la part des ventes de maisons à deux étages continuera de croître, étant donné qu'il se construit davantage d'unités de ce type.

Figure 3

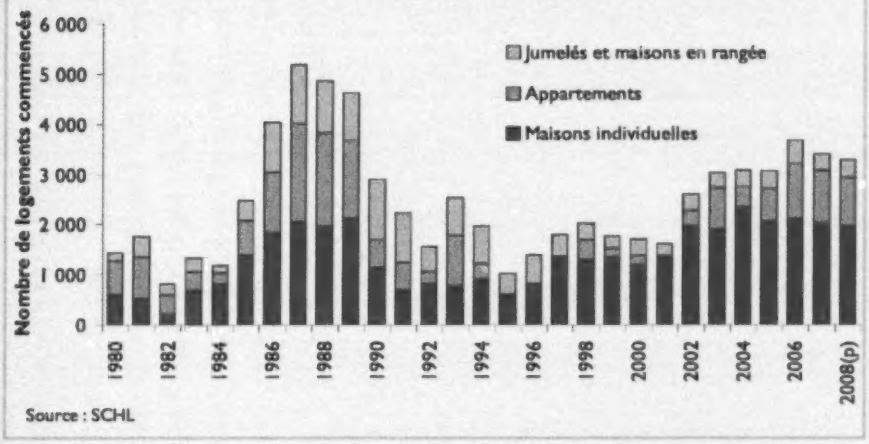
Le secteur Nord de London s'empare d'une partie des ventes du secteur Sud



Source : London and St. Thomas Association of REALTORS®

Figure 4

Les mises en chantier vont rester vigoureuses



Source : SCHL

Marché du neuf

Les mises en chantier vont diminuer mais elles resteront vigoureuses

Après avoir atteint en 2006 un sommet inégalé en 16 ans, le niveau des mises en chantier d'habitations diminuera de 10 % dans la RMR de London cette année, pour se fixer à 3 300 unités; en 2008, il fléchira de 3 % pour se chiffrer à 3 200. Comme la demande de propriétés existantes débordera moins sur le marché du neuf et les prix augmentent toujours, la demande de logements neufs va régresser.

Lorsqu'il y a pénurie de logements existants à vendre, le marché du neuf profite d'une demande accrue. Ce sera encore le cas en 2008, puisque la conjoncture sera favorable aux vendeurs. Par contre, le marché de la revente se rapprochera du seuil d'équilibre l'an prochain, de sorte que la demande débordera de moins en moins sur le marché du neuf.

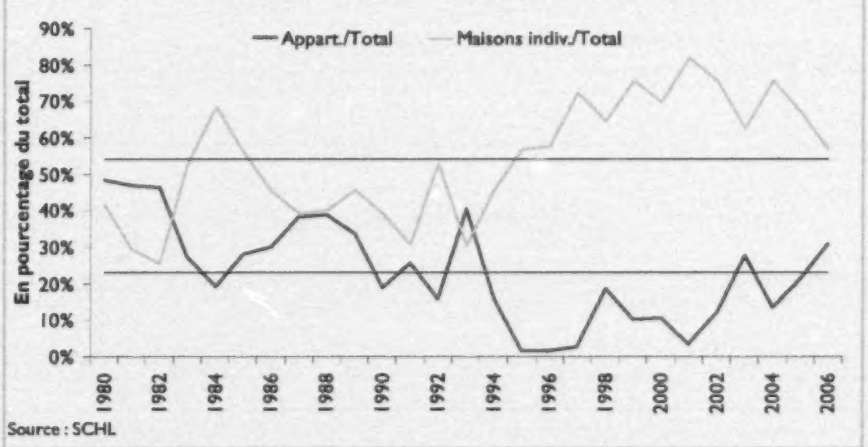
Les mises en chantier de maisons individuelles fléchiront de 3 % en 2007; elles feront de même en 2008 et se chiffreront à 1 950 unités. La vitalité de la demande de logements neufs, en particulier dans la fourchette des prix supérieurs à 450 000 $, fera grimper le prix moyen des maisons individuelles neuves de 6,8 % en 2007. Celui-ci atteindra 292 150 $ cette année, et il franchira la barre des 300 000 $ en 2008.

Le nombre d'appartements commencés montera à 950 en 2007 avant de glisser à 900 en 2008; ce sont là des niveaux bien supérieurs à la moyenne sur vingt ans. Environ 300 maisons en rangée seront mises en chantier cette année et l'an prochain.

En raison de facteurs démographiques et de changements dans le style de vie des ménages, les logements collectifs formeront une plus grosse part des habitations neuves. Les plus âgés des baby-boomers parviennent à l'âge de la préretraite, et leurs enfants – les « écho-boomers » – entrent sur le marché du travail. London attire davantage de jeunes depuis quelques années, car le resserrement du marché de l'emploi entraîne une amélioration des perspectives d'emploi. En outre, la taille des ménages diminue. Il y a de plus en plus de ménages d'une seule personne, de familles monoparentales et de couples sans enfant. Or, les ménages d'une seule personne et les familles

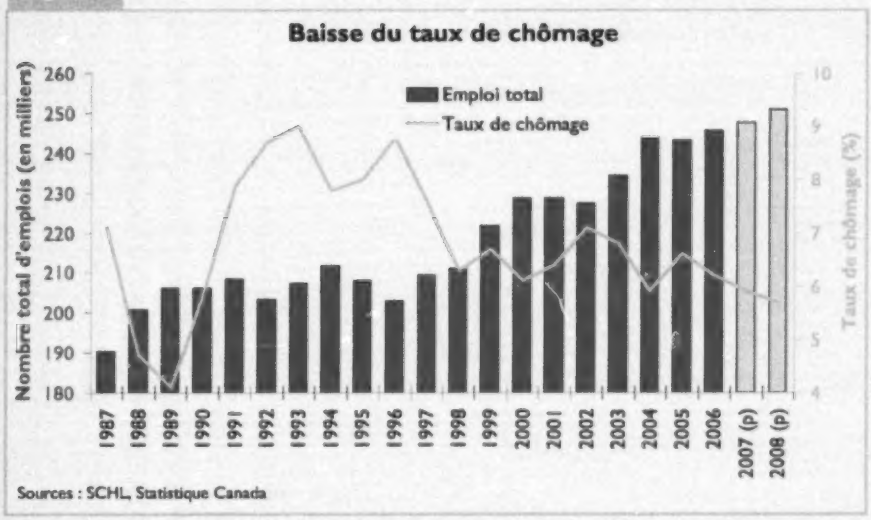
Figure 5

Les appartements gagnent en popularité



Source : SCHL

Figure 6



monoparentales sont plus susceptibles d'être locataires. Dans ces deux groupes, le pourcentage de propriétaires-occupants était inférieur à 50 % dans la RMR de London lors du Recensement de 2006, alors qu'il se situait à 80 % chez les couples.

Tendances économiques

Le taux de chômage diminue encore

À London, le taux de chômage est à la baisse depuis le milieu des années 1990. Entre 1996 et 2006, pendant que 38 000 personnes joignaient les rangs de la population active, le nombre total d'emplois augmentait de 41 000. Les secteurs d'activité où l'emploi s'est beaucoup amélioré sont les services professionnels, scientifiques et techniques; les services aux entreprises, les services relatifs aux bâtiments et les autres services de soutien; l'hébergement et les services de restauration; ainsi que l'information, la culture et les loisirs. Dans les grands secteurs d'emploi traditionnels, tels que les services d'enseignement, les services financiers, les soins de santé et la fabrication, la progression de l'emploi a été relativement lente. Depuis quelques années, les emplois dans ces secteurs représentent une part un peu moins grande du total. En revanche, les investissements dans les installations industrielles et les bâtiments institutionnels ont pris beaucoup de vigueur pendant les neuf premiers mois de 2007, ce qui laisse présager des gains relativement importants au chapitre de l'emploi dans ces secteurs au cours des prochaines années.

Le taux d'activité s'est accru à un rythme constant dans le groupe des 45 à 64 ans : il est passé de 47,4 %, en 1996, à 55,2 %, en 2006. Chez les 25 à 44 ans, il est demeuré à peu près stable, soit autour de 88 %; s'il se situe à de hauts niveaux depuis quelques années, c'est en raison du resserrement du marché de l'emploi.

Le nombre total d'emplois augmentera de 1 % en 2007 et atteindra 247 600; en 2008, il progressera de 1,3 % et s'établira à 250 900. Étant donné que le taux d'activité est relativement élevé dans tous les groupes d'âge, la croissance continue de l'emploi fera descendre le taux de chômage à 5,9 % cette année et à 5,7 % l'an prochain.

Figure 7

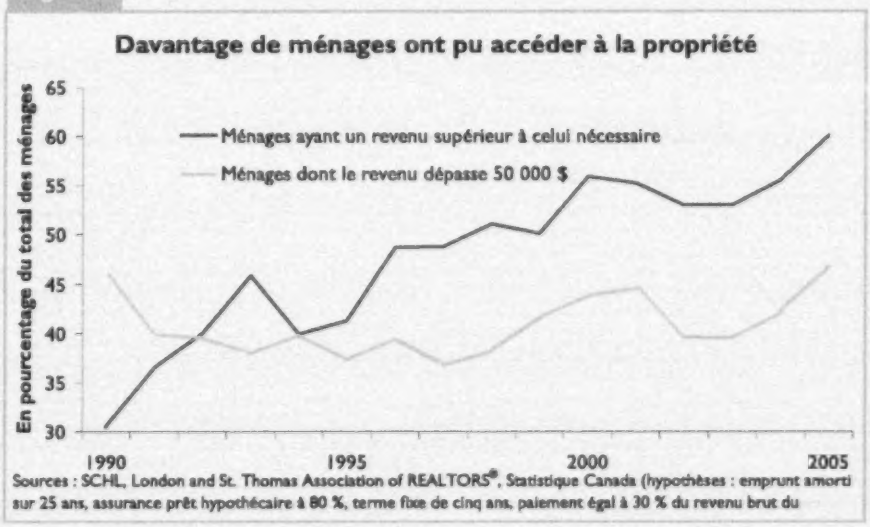
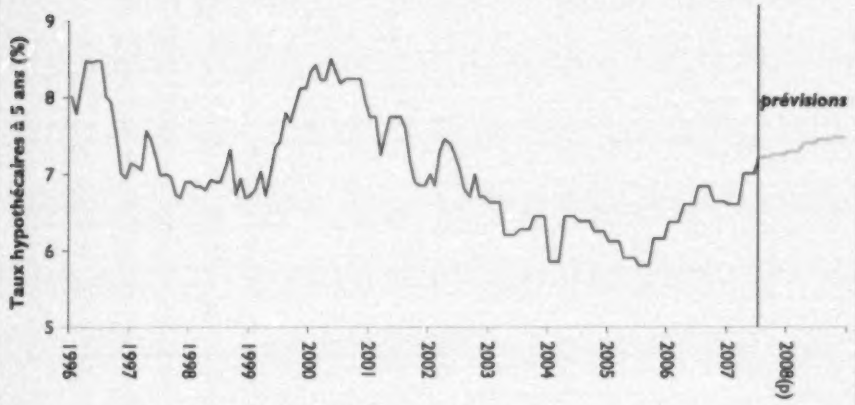


Figure 8

Les taux hypothécaires vont augmenter légèrement



Sources : Statistique Canada; prévisions de la SCHL

La proportion de ménages capables d'accéder à la propriété a plafonné

Grâce à la diminution des taux hypothécaires et à l'amélioration du revenu médian des ménages observées à partir de 1990, davantage de résidents de la région de London ont pu devenir propriétaires. Le volume annuel des ventes de logements existants a grimpé de 62 % entre 1990 et 2005, alors que la population a crû de 20 %.

Depuis qu'ils ont touché un creux, en 2005, les taux hypothécaires se relèvent progressivement. Récemment, le prix moyen des habitations s'est apprécié plus fortement que le revenu. Par conséquent, le pourcentage d'accédants à la propriété devrait cesser de croître.

Taux d'intérêt hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaire restent stables jusqu'à la fin de 2007. Tout en demeurant bas en regard de leurs niveaux passés, les taux hypothécaires devraient croître graduellement et gagner de 25 à 50 centièmes de point en 2008. Les taux affichés des prêts hypothécaires de un an oscilleront entre 6,50 et 7,50 %, tandis que ceux des prêts de trois ans et de cinq ans se situeront entre 6,75 et 7,75 % en 2008, selon les prévisions.

Resumé des prévisions RMR de London Automne 2007							
	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	8 953	8 873	8 960	9 430	5,2	9 060	-3,9
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	13 555	13 732	14 733	15 140	2,8	15 760	4,1
Prix moyens S.I.A.® ($)	166 464	178 060	189 007	201 200	6,5	209 900	4,3
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 336	2 063	2 090	2 030	-2,9	1 950	-3,9
Logements collectifs	742	1 004	1 584	1 276	-19,4	1 256	-1,6
Jumelés	26	44	42	56	33,3	56	0,0
Maisons en rangée	303	310	414	270	-34,8	300	11,1
Appartements	413	650	1 128	950	-15,8	900	-5,3
Tous types de logement confondus	3 078	3 067	3 674	3 306	-10,0	3 206	-3,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	246 948	270 936	273 548	292 150	6,8	303 000	3,7
Prix médian ($)							
Logements individuels	220 425	240 000	250 975	270 560	7,8	281 390	4,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,8	4,9	5,2	3,6	-	4,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,7	4,2	3,6	3,7	0,1	3,9	0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	758	775	790	807	2	825	2
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,86	0,56	7,19	0,33
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	7,02	0,57	7,41	0,39
Nombre annuel d'emplois	243 600	243 100	245 600	247 600	0,8	250 900	1,3
Croissance de l'emploi (%)	3,9	-0,2	1,0	1,3	0,3	1,5	0,2
Taux de chômage (%)	5,9	6,6	6,2	5,9	-	5,7	-
Migration nette	2 447	1 377	1 168	n/a	-	n/a	-

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), London & St. Thomas Association of Realtors (LSTAR)®, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces)
  - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions)
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64329_2007_B02